

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

tänav a nimi ja maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Aktsiakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Turustuskulud	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Intressitulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütarkontsern, mille peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraarendus, rent ja haldus, seda nii iseseisva ettevõtteks kui ka oma tütaretevõtete kaudu.

Seisuga 31. detsember 2019 kuulusid AS Pro Kapital Eesti kontserni järgmised tütaretevõtted:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS (100%);
- Pro Halduse AS (100%);
- Tallinna Moekombinaat AS (93%);
- Kalaranna Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütaretevõtte Marsi Elu OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütaretevõtte Dunte Arendus OÜ (100%);

Ettevõtte olulisemad finantssuhtarvud:

	2019	2018
Varade tootlus* (%)	-13,2	15,0
Omakapitali tootlus** (%)	-14,4	15,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	54,2	228,0
Maksevõime kordaja****	54,2	228,0

*varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

**omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

***lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal:

• Tütaretevõtte AS Tallinna Moekombinaat kaubandus- ning meelelahutuskeskuse T1 Mall of Tallinn katusel avati 2019. aasta kevadel Vaateratas, mis on ainulaadne kogu Euroopas.

• 2019. aasta oktoobri lõpus valmisid kontserni kuuluva ettevõtte OÜ Marsi Elu projekti Kristina Majad kolm viimast hoonet. Kristiine City arenduspiirkonda rajatavate majade ehitus toimus kolmes etapis. Esimeses etapis rajati kolm kortermaja kokku 93 korteriga, teises etapis rajati neli kortermaja 124 korteriga, kolmandas etapis rajati kolm kortermaja 92 korteriga.

Peagi algab uue Ratsuri Majad nimelise arendusprojekti ehitus. Tegemist on Kristiine City südames asuva unikaalse arendusega. Hoone valmimine on kavandatud 2021. aasta kevadel. Ratsuri Majades valmib ühtekokku 39 korterit.

- Kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal ja Nordecon AS sõlmisid 29.10.2019 lepingu Tallinnas, Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimiseks ja ehitamiseks. Kokku ehitatakse kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Kahe esimese ehitusetapi lõpuks valmib kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Ehitustegevusega on alustatud. Projekti valmimistähtaeg on kavandatud 2021. aasta lõpuks.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Eesti kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud ning turg oli jätkuvalt aktiivne ka 2019. aastal. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenu intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendada kinnisvaramüügist, renditegevusest ning kinnisvarahalduses saadavaid tulusid.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

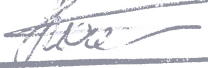
Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 903	5 144	
Nõuded ja ettemaksed	33 803 020	34 989 021	2
Kokku käibevarad	33 847 923	34 994 165	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	42 728 786	64 337 289	4
Nõuded ja ettemaksed	80 419 201	76 949 327	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 370 000	2 400 000	5
Materiaalsed põhivarad	24 473	35 075	6
Kokku põhivarad	125 542 460	143 721 691	
Kokku varad	159 390 383	178 715 856	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	624 942	153 484	9
Kokku lühiajalised kohustised	624 942	153 484	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 313 590	11 751 440	8
Kokku pikaajalised kohustised	14 313 590	11 751 440	
Kokku kohustised	14 938 532	11 904 924	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	11
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 688 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 242 492	123 786 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 359 081	24 455 966	
Kokku omakapital	144 451 851	166 810 932	
Kokku kohustised ja omakapital	159 390 383	178 715 856	

Allkirjastatud ja tõestatud:



AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	776 843	737 562	12
Brutokasum (-kahjum)	776 843	737 562	
Turustuskulud	-162 153	-220 474	13
Üldhalduskulud	-966 324	-915 222	14
Muud äritulud	0	1 831 645	
Muud ärikulud	-58 422	0	16
Ärikasum (kahjum)	-410 056	1 433 511	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-25 608 503	20 003 574	4
Intressitulud	4 391 310	3 263 267	17
Intressikulud	-731 832	-244 386	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 359 081	24 455 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 359 081	24 455 966	

Allkirjastatud identiteetseerimisaks:



AS Deloitte Audit Eesti

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele, lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest ning on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaeettevõtte AS Pro Kapital Grupp, kellel kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest.

Ettevõtte on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, mille arvestuspõhimõtted on allpool eraldi kirjeldatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel või teise ettevõtte omakapitaliinstrumente.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdsväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

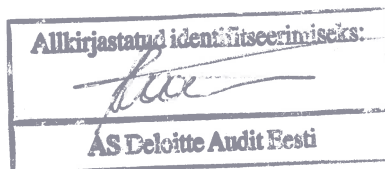
Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on emaeettevõttel valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaeettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või on emaeettevõtja muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis. Kapitaliosaluse meetodi kasum (kahjum) peab sisaldama muuhulgas investori ja investeeringuobjekti omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumi (kahjumi) elimineerimist vastavalt Ettevõtte osaluse suurusele, välja arvatud, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui Ettevõtte osalus tütarettevõtjate kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.



Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seotud tehingukulud ja edasiselt kajastatakse igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke, ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum (v.a maa) ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad parendused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutusvalmis Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiotel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumuliseeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2,5 kuni 3,5 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	2,5 kuni 5 aastat

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kapitali- või kasutusrendiks. Rentide liigitamisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

Ettevõtte rendileandjana

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel. Finantskohustised võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele maksmisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt

1/10 osakapitalist.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõttel on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontrolli kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Müügituluna kajastatakse tulud kinnisvara ja muude kaupade müügist, kinnisvara renditulud ning tulud kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ja juhtimisteenusest.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne müügileping ja kontrolli ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel omandiõiguse üleandmisel.

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodidel, mil tekivad nendega seotud tulud.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta oli 2018. aasta.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2019, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	727 133	727 133	0	0	18
Muud nõuded	113 492 460	33 073 259	72 061 080	8 358 121	18
Laenunõuded	79 832 315	0	72 020 382	7 811 933	
Intressinõuded	33 660 145	33 073 259	40 698	546 188	
Ettemaksed	2 476	2 476	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 476	2 476	0	0	
Aruandvad isikud	152	152	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 222 221	33 803 020	72 061 080	8 358 121	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 177	1 177	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 177	1 177	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	438 554	438 554	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 842	7 842	0	0	3
Muud nõuded	111 488 588	34 539 261	28 020 031	48 929 296	18
Laenunõuded	82 219 731	5 300 000	27 990 435	48 929 296	
Intressinõuded	29 268 857	29 239 261	29 596	0	
Ettemaksed	2 187	2 187	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 938 348	34 989 021	28 020 031	48 929 296	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	71 008	0	73 949
Üksikisiku tulumaks	0	6 369	0	6 864
Erisoodustuse tulumaks	0	828	0	995
Sotsiaalmaks	0	12 471	0	13 684
Kohustuslik kogumispension	0	496	0	663
Töötuskindlustusmaksed	0	604	0	805
Ettemaksukonto jääk	0		7 842	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		91 776	7 842	96 960

Vaata lisa 2 ja 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

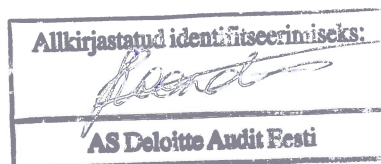
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10113604	Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
11474184	Tallinna Moekombinaat AS	Eesti	kinnisvara rent ja haldus	93	93
14527018	Kalaranna Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Ilmarise Kvartal OÜ	3 253 181	121 157	0	3 374 338
Tondi Kvartal AS	25 730 662	4 309 901	0	30 040 563
Pro Halduse OÜ	593 309	-49 291	0	544 018
Tallinna Moekombinaat AS	34 760 137	-28 025 433	0	6 734 704
Kalaranna Kvartal OÜ	0	-1 964 837	4 000 000	2 035 163
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	64 337 289	-25 608 503	4 000 000	42 728 786

Aruandeaastal Ettevõtte osalus tütarettevõtjasse Tallinna Moekombinaat AS ei muutunud.

Tütarettevõtjal Tondi Kvartal OÜ on 100% osalusega tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ, mille väärtus kajastub Tondi Kvartali kasumis kapitaliosaluse meetodil. 19.11.2019 otsustas AS Tondi Kvartal suurendada Dunte Arendus OÜ olemasolevat osakapitali. Osakapitali suurendati 500 euro võrra rahalise sissemakse tegemisega ning osa uueks nimiväärtuseks määrati 3 000 eurot.

31.12.2019 otsustas Ettevõtte, OÜ Kalaranna Kvartal ainuosanik, moodustada vabatahtliku reservi eesmärgiga suurendada omakapitali ning viia see vastavusse seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusega. Ettevõtte poolt antud laen konverteeriti osaliselt ümber omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi hulka summas 4 000 000 eurot.



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	15 400 000
Ostud ja parendused	428 370
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 831 630
Ümberliigitamised	-15 260 000
31.12.2018	2 400 000
Ostud ja parendused	27 436
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-57 436
31.12.2019	2 370 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	3 117

2018 aastal peale ümberhindlust Kalaranna tänava kinnistu õiglases väärtuses summas 15 260 tuhat eurot klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringust varudesse. Kinnistu müüdi tütarettevõttele Kalaranna Kvartal OÜ.

Õiglases väärtuses on kajastatud kinnistu aadressil Ülemiste 5.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Hindaja on rakendanud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ülemiste 5 kinnistu asub Peterburi tee 2 kinnistu kõrval ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 7 000 ruutmeetrit. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 1 aastat, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 562 €/m², kaubanduspindade keskmine rendihind 15,37 €/m², kapitalisatsioonimäär 7%. Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0%. 31.12.2019 ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust kokku 30 tuhande euro võrra. 31.12.2018 oli kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 2,4 miljonit eurot ning peale ümberhindlust 2,37 miljonit eurot.

Vaata lisa 7, 12 ja 16.



Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	47 446	93 266	140 712
Akumuleeritud kulum	-32 608	-67 033	-99 641
Jääkmaksumus	14 838	26 233	41 071
Ostud ja parendused	9 538	0	9 538
Amortisatsioonikulu	-8 495	-6 929	-15 424
Müügid (jääkmaksumuses)	-110	0	-110
31.12.2018			
Soetusmaksumus	55 556	92 273	147 829
Akumuleeritud kulum	-39 785	-72 969	-112 754
Jääkmaksumus	15 771	19 304	35 075
Ostud ja parendused	6 026	0	6 026
Amortisatsioonikulu	-8 713	-6 929	-15 642
Muud muutused	-986	0	-986
31.12.2019			
Soetusmaksumus	54 782	92 273	147 055
Akumuleeritud kulum	-42 684	-79 898	-122 582
Jääkmaksumus	12 098	12 375	24 473

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	125
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	125
Kokku	0	125

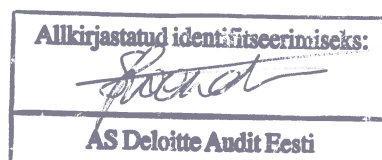
Muude muutuste all on näidatud kasutusest eemaldatud arvuti mahakandmine jääkväärtusega 986 eurot.

Vaata lisa 14 ja 16.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja



	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	0	1 400	5
Aruandekohustuslane kui rentnik			

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	64 800	64 800	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	64 800	64 800	
1-5 aasta jooksul	64 800	129 600	

20.04.2016 sõlmis AS Pro Kapital Eesti äriruumi üürilepingu AS Tondi Kvartaliga kontorihoone rentimiseks aadressil Tondi 53/Sõjakooli 11. Üürileping kehtib kuni 31.12.2021. Äriruumi on õigus kasutada büroona. Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta äriruumi allüürile või muul alusel kolmandatele isikutele andmine ei ole lubatud. Üürilepingu pikendamise ja väljaostmise osas kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

Kontorihoone kasutusrendikulu oli 2019. aastal 64 800 eurot (2018: 64 800 eurot).

Vaata lisa 18.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
seotud osapooled	14 313 590	0	14 313 590		eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	14 313 590	0	14 313 590			
Laenukohustised kokku	14 313 590	0	14 313 590			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
seotud osapooled	11 751 440	0	11 751 440		eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	11 751 440	0	11 751 440			
Laenukohustised kokku	11 751 440	0	11 751 440			

Laenu tagatiseks on Ettevõtte kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Laenu saaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku nõude saamise päevast. Kokkuleppel laenuandjaga ei nõuta laenu tagasi järgneva 12 kuu jooksul.

Vaata lisa 18.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

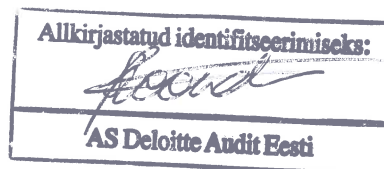
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 279	11 279	
Võlad töövõtjatele	24 107	24 107	
Maksuvõlad	91 776	91 776	3
Muud võlad	4 835	4 835	
Muud viitvõlad	4 835	4 835	
Võlad seotud osapooltele	492 945	492 945	18
Kokku võlad ja ettemaksed	624 942	624 942	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 541	21 541	
Võlad töövõtjatele	26 261	26 261	
Maksuvõlad	96 960	96 960	3
Muud võlad	7 867	7 867	
Intressivõlad	2 367	2 367	
Muud viitvõlad	5 500	5 500	
Võlad seotud osapooltele	855	855	18
Kokku võlad ja ettemaksed	153 484	153 484	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	100 706 729	118 593 994
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	25 176 682	29 648 498
Kokku tingimuslikud kohustised	125 883 411	148 242 492

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2019.

Seisuga 31.12.2019 on AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb Ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Ringkonnakohus teatab oma otsusest selles vaidluses 27. märtsil 2020. aastal. Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine on peatatud kuni esimese kohtuvaidluse lõpliku lahenduseni. Ettevõtte juhtkond peab tõenäoliseks, et Maa-ameti otsust ei tühistata ja sellega tekib AS-il Pro Kapital Eesti õigus hüvitisele Eesti Vabariigilt perioodil 2004-2018 makstud maamaksu eest minimaalselt summas 192 336 eurot.



Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	776 843	737 562	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	776 843	737 562	
Kokku müügitulu	776 843	737 562	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	0	1 400	5
Muud teenused	776 843	736 162	18
Kokku müügitulu	776 843	737 562	

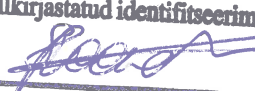
Real "muud teenused" kajastatakse tulu juhtimisteenusest summas 776 843 eurot (2018: 731 295 eurot).

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Uurimis- ja arengukulud	0	3 150	
Lähetuskulud	0	927	
Koolituskulud	1 352	199	
Tööjõukulud	151 071	199 386	15
Reklaamikulu	9 730	15 090	
Muud	0	1 722	
Kokku turustuskulud	162 153	220 474	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

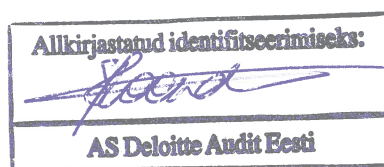
	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	64 800	64 800	7
Energia	5 459	5 725	
Elektrienergia	2 979	3 098	
Soojusenergia	2 480	2 627	
Mitmesugused bürookulud	58 065	57 304	
Lähetuskulud	9 010	1 325	
Koolituskulud	219	752	
Riiklikud ja kohalikud maksud	811	4 701	
Tööjõukulud	336 010	252 318	15
Amortisatsioonikulu	15 842	15 424	6
Muud	460 765	380 748	
Maamaks	15 543	132 125	
Kokku üldhalduskulud	966 324	915 222	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	364 214	334 975	
Sotsiaalmaksud	122 867	113 057	
Muud	0	3 672	
Kokku tööjõukulud	487 081	451 704	13,14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	12	13	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-57 436	0	5
Muud	-986	0	6
Kokku muud ärikulud	-58 422	0	



Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	22	109	
Intressitulu laenudelt	4 391 288	3 263 158	18
Kokku intressitulud	4 391 310	3 263 267	

Intressitulu laenudelt moodustas emaettevõttele ja tütarettevõtjatele antud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pro Kapital Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pro Kapital Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	82 381 098	492 236	77 249 160	0
Tütarettevõtjad	31 838 495	14 314 299	34 677 982	11 754 662

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Pro Kapital Grupp AS	3 037 000	458 500	0	0	0	0	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad								
Tallinna Moekombinaat AS	4 111 933	0	0	0	0	0	eur	28.12.2028
Tondi Kvartal AS	0	0	0	2 193 450	0	553 063	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	0	390 000	0	152 194	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pro Halduse OÜ	0	0	0	0	21 300	28 942	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Kalaranna Kvartal OÜ	222 150	4 000 000	0	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Pro Kapital Grupp AS	4 152 000	67 000	0	0	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad						
Tallinna Moekombinaat AS	4 821 816	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tondi Kvartal AS	0	0	7 400 500	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	290 000	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Kalaranna Kvartal OÜ	15 287 500	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	409 332	0	338 214	0
Tütarettevõtjad	64 800	776 843	64 800	731 295
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 065	0	3 559	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	126 821	76 243

Nõuded seotud osapooltele.

31.12.2019 seisuga on nõuded emaettevõttele kokku summas 82 381 098 eurot: pikaajaline laenuõue summas 51 507 796 eurot, lühiajaline intressinõue 30 873 302 eurot. Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2026. aastal.

31.12.2018 seisuga on nõuded emaettevõttele kokku summas 77 249 160 eurot: pikaajaline laenuõue summas 48 929 296 eurot, lühiajaline intressinõue 28 319 864 eurot.

31.12.2019 seisuga on nõuded tütarettevõtjatele kokku summas 31 838 495 eurot: pikaajaline laenuõue summas 28 324 519 eurot, lühiajaline intressinõue 2 199 957 eurot, pikaajaline intressinõue 586 886 eurot ning muud lühiajalised nõuded 727 133 eurot.

Tütarettevõtjatele antud laenude lõpptähtaeg on järgmised:

- 14 083 936 eurot laenu lõpptähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõudekirja esitamisest;
- 7 811 933 eurot laenu lõpptähtaeg on 28.12.2028. aastal;
- 219 000 eurot laenu lõpptähtaeg on 31.12.2021. aastal;
- 6 209 650 eurot laenu lõpptähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõudekirja esitamisest.

31.12.2018 seisuga on nõuded tütarettevõtjatele kokku summas 34 677 982 eurot: pikaajaline laenuõue summas 27 990 436 eurot, lühiajaline laen 5 300 000 eurot, lühiajaline intressinõue 919 397 eurot, pikaajaline intressinõue 29 595 eurot ning muud lühiajalised nõuded 438

554 eurot.

Kõikide väljastatud laenude alusvaluutaks on euro. Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele. Antud laenuõue on tagatud laenusaaajale kuuluva ja tulevikus omandatava varaga.

Nõuded seotud osapooltele on välja toodud ka lisas 2.

Kohustused seotud osapooltele.

31.12.2019 seisuga koosnevad kohustised emaettevõtjale summas 492 236 eurot: osutatud juhtimisteenuste eest 491 198 eurot, muud lühiajalised võlad 1 037 eurot.

31.12.2018 seisuga kohustised emaettevõtjale on 0 eurot.

31.12.2019 seisuga koosnevad kohustised tütarettevõtjatele summas 14 314 299 eurot: muud lühiajalised võlad 709 eurot, pikaajalised laenukohustised 14 313 590 eurot.

31.12.2018 seisuga koosnevad kohustised tütarettevõtjatele summas 11 754 662 eurot: muud lühiajalised võlad 855 eurot, lühiajalised intressikohustised 2 367 eurot, pikaajalised laenukohustised 11 751 440 eurot.

Laenu tagamiseks on Ettevõtte kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara. Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Kohustused seotud osapooltele on välja toodud ka lisades 8 ja 9.

Müügi- ja ostutehingud seotud osapooltega.

2019. aastal osutas Ettevõtte juhtimisteenuseid tütarettevõtjatele summas 776 843 eurot (2018: 731 295 eurot). Vaata lisa 12.

2019. aastal osutas emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp juhtimisteenuseid summas 409 332 eurot (2018: 338 214 eurot).

Tütarettevõtjaga sõlmitud kontoripinna üürilepingu rendikulu 2019. aastal oli summas 64 800 eurot (2018: 64 800 eurot). Vaata lisa 7.

2019. aastal raamatupidamisprogrammi kasutus- ja hooldustasud olid summas 4 065 eurot (2018: 3 559 eurot).

Laenud.

2019. aastal on antud laene seotud osapooltele summas 7 371 083 eurot. Antud laenude tagasimakseid on 4 458 500 eurot, sh mitterahaliselt 4 000 000 eurot. Täiendav info lisas 4.

2019. aastal moodustas intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt 4 391 288 eurot (2018: 3 263 158 eurot). Vaata lisa 17.

2019. aastal moodustas intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt 731 832 eurot (2018: 244 386 eurot). Intresse tasuti seotud osapooltele summas 734 199 eurot (2018: 242 019 eurot).

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

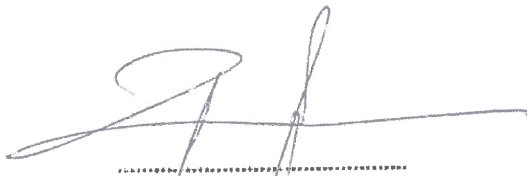
Ettevõtte loeb koroonaviiruse COVID-19 üleilmset puhangut mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva. Viiruse kiire leviku tulemusena on tugevalt häiritud kogu maailma majanduskeskkonna tavapärase toimimine, sh ettevõtete majandustegevus Eestis. Ettevõtte majandustegevus jätkub plaanipäraselt ja viiruse levik ei ole sellele olulist mõju siiani avaldanud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole võimalik hetkel täpselt mõõta eeldatavat negatiivset kogumõju Ettevõtte majandustulemustele 2020. aastal, kuna COVID-19 levikust tingitud majanduskriisi mõju ei ole veel selgunud. 12. märtsil välja kuulutatud eriolukord riigis on läbi.

31. märtsil 2020 esitas Tallinnas T1 Mall of Tallinn keskust omav ja haldav tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat (TMK) Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks. 3. aprilli 2020 määrusega algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. 2. juunil 2020 esitas TMK kohtule kinnitamiseks saneerimiskava, millega määratletakse rakendatavad saneerimisabinõud. Kohus on otsustanud jätkata saneerimismenetlust ja nimetas saneerimiskava hindama kaks eksperti. Saneerimiskava kinnitamise otsustab kohus hiljemalt 10. augustil 2020. Saneerimise eesmärgiks on tagada keskuse igapäevase tegevuse jätkamine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja koostööpartnerite õiguseid ja huve. Saneerimine hõlmab üksnes AS-i Tallinna Moekombinaat ega oma vahetut mõju Ettevõtte teistele tütarettevõtetele. Juhul, kui juhtub halvim ja TMK osas alustatakse pankrotimenetlust, peab Ettevõtte kandma kahju maksimaalselt 31 miljonit eurot, mille hulgas on 21,9 miljoni euro väärtuses antud laenu, 1,9 miljoni euro ulatuses tasumata intresse, 0,3 miljoni euro ulatuses maksmata arveid ja osa TMK omakapitalist - summas 6,9 miljonit eurot 2019. aasta lõpu seisuga. Sellegi poolest ei mõjutaks olukord kontserni likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid - Ettevõtte ei saa laenu tagastust ega intressimakseid enne TMK peamise laenuandja ees kohustuste täitmist. Küll aga mõjutaks olukord pikaajalisi rahavoogusid.

JUHATUSE ALLKIRIAD 2019. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2019 - 31.12.2019
majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust 2. juulil 2020:



Juhatuselige
Allan Remmelkoor



Juhatuselige
Edoardo Axel Preztoni

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pro Kapital Eesti AS aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Pro Kapital Eesti AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab 31. detsember 2019 seisuga tehtud investeeringut, antud laenusid ja nõudeid, mis on seotud tütarettevõttega AS Tallinna Moekombinaat kokku summas 30 911 tuhat eurot. 2019 aruandeaastal aga ka aruandekuupäeva järgselt on tütarettevõtte teeninud olulist kahjumit ning 2020 aprillis on algatatud AS Tallinna Moekombinaat saneerimisprotsess, mille tulemust ei ole veel teada. Ettevõtte ei ole hinnanud eelpool nimetatud varade allahindluste vajadust seisuga 31. detsember 2019. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata allahindluse suuruse vajadust, millest tulenevalt ei ole meil võimalik avaldada arvamust selle kohta, kas ja millises ulatuses eelpool nimetatud varasid oleks vajalik seisuga 31. detsember 2019 alla hinnata.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, mille kohaselt sõltub ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest ja juhatuse suutlikkusest need eeldused ettevõtte äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

© 2020 Deloitte Eesti

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

3. juuli 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 242 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 359 081
Kokku	125 883 411
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	125 883 411
Kokku	125 883 411

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 242 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 359 081
Kokku	125 883 411
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	125 883 411
Kokku	125 883 411

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	776843	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
Faks	+372 6144929
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee